



ÅRSRAPPORT 2018



ADMINISTRASJON



Direktør Rolf Eidsæter

ØKONOMIAVDELING

Randi Brokstad, avd.leder/fagansvarlig
Merete Nerland Stavik
Marit Melle Bakke
Oddveig Anita Valle
Gerd Nordsven
Roger Hagbø
Randi-Kristin Lysgård
Jøril Hestad

GARANTI EIENDOMSMEGLING

Jan Egil Fornes, daglig leder
Terese Nerland, fagansvarlig
Grete Marita Berland Heiseldal
Elin Larsen Blø
Emma Johansen Mordal

ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

Evy Strømme, avdelingsleder
Marianne Flydahl
Eva Vaagen
Kjersti Harnes
Ingebjørg Halås

TEKNISK AVDELING

Kenneth Malmedal, avdelingsleder
Arve Hatle
Svein Ivar Byttingsvik
Anders Ødegård

OVERSIKT OVER TILLITSVALGTE

STYRET

Medlemmer:	Valgt:
Leif Sverre Hoel, styreleder	2018
Marit Moe Rasmussen, nestleder	2018
Kristin Hammarbäch	2018
Terje Aunan	2017
Sidsel Pauline Rykhus	2017
Paul Steinar Valle	2017
Svein Ivar Byttingsvik, ansattes representant	2018

Varamedlemmer:

1. Geir Hammerø	2017
2. Brit Sognli	2018
3. Arnfinn Olsen	2018
4. Judith Merete Tangen	2017
Merete Nerland Stavik, ansattes representant	2018

VALGKOMITÉEN

Medlemmer:	
Kjell Danielsen, boende	2018
Trude Sjømæling Ræstad, boende	2018
Marit Moe Rasmussen, oppnevnt av styret	2018



Som tidligere år ble det arrangert mange generalforsamlinger i borettslag og sameier tilknyttet MOBO på Seilet. Oddveig Anita Valle deltok blant annet på årsmøtet i 2018 for Sameiet Bjørnstjerne Bjørnsons veg. – Dette er en fin måte å møte lagene på, og det er også en effektiv møteform, sier Valle.



I 2018 var det stor fasaderehabilitering av kontorene i Strandgata. Det eldste bygget ble satt opp i 1917, og nå er byggene ført tilbake til slik de så ut i utgangspunktet.



Mange opplever at det blir dyrt å kjøpe bolig, for dyrt for noen, men det finnes muligheter. MOBO forvalter mer enn 290 leiligheter i Aukra, Midsund og Molde – som er et tilbud til de som av gode grunner vil leie sin leilighet.

MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAGS ÅRSBERETNING FOR 2018



STYRETS ÅRSBERETNING

Møre og Romsdal Boligbyggelag (MOBOs) hovedvirksomhet er å skaffe medlemmene bolig. Dette skjer gjennom nybygging og eiendomsmegling. Økonomisk og teknisk boligforvaltning er også en del av MOBOs hovedvirksomhet. MOBO har forretningsførsel for borettslag, boligstiftelser, boligsameier og aksjeselskap. MOBO har også forretningsførsel og driftsansvar for Mobarn og MOBO Eiendomsservice AS. MOBO har kontor i Molde kommune, og driver sin virksomhet i 11 kommuner i Møre og Romsdal.

MOBOs styre består av 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann. MOBO følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved ansettelser og valg av tillitsvalgte.

MEDLEMMER

	2018	2017
Brutto tilgang medlemmer	292	265
Utmeldelser	220	230
Netto tilgang medlemmer	72	35
Antall medlemmer	8405	8333

FORVALTNINGSVIRKSOMHETEN

Pr. 31. desember 2018 var det 103 borettslag, stiftelser, aksjeselskap og sameier, samt Mobarn som hadde MOBO som forretningsfører. Samlet består disse av 3574 boliger og 12 barnehager med 735 barn.

EIENDOMSMEGLING

MOBO er tilsluttet Garanti Eiendomsmegling Norge AS, og dette er MOBOs merkenavn for eiendomsmegling. Eiendomsmeglingen er organisering som en avdeling i MOBO. Styret i MOBO vedtok i januar 2019 at eiendomsmeglingen skal skilles ut i et eget aksjeselskap i et samarbeid med boligbyggelaget Vestbo i Bergen.

OMSETNING AV BRUKTE BORETTSLAGSLEILIGHETER

I 2018 ble det omsatt 198 tilknyttede borettslagsleiligheter mot 179 i 2017 (nye leiligheter er ikke med i dette tallet). Forkjøpsretten ble benyttet for 22 leiligheter, og dette utgjør 11 %.

Gjennomsnittsprisen (innskudd) på leiligheter var i 2018 kr 1 745 980 mot kr 1 742 109 i 2017. Dette er en økning på 0,2%.

Gjennomsnittlig reell pris (innskudd + andel av gjeld) var i 2018 kr 2 106 889 mot kr 2 100 246 i 2017. Dette er en økning på 0,3%.

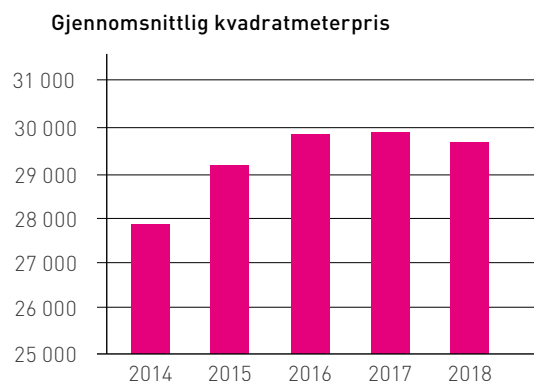
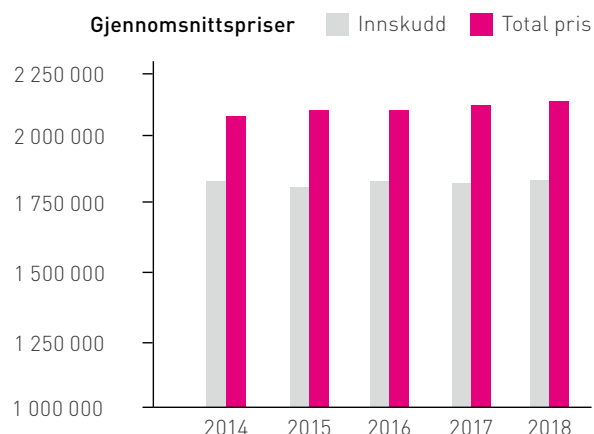
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var i 2018 kr 29 680 mot kr 29 868 i 2017. Dette er en nedgang på 0,6%.

BYGGEPROSJEKTER

Solbakken 37 Borettslag med 17 leiligheter ble ferdigstilt i mars 2018.

MOBO har kjøpt Moldelivegen 45/Kirkebakken 18 av Molde kommune. Det er inngått avtale med Stiftelsen Molde Ungdomsboliger (MUB) om salg av eiendommen. MUB planlegger å bygge 8 leiligheter i et nybygg.

MOBO har kjøpt Møretun (gamle fylkesmannsboligen) av Molde kommune, og det arbeides med planer om å bygge 4 nye leiligheter på eiendommen.



SELSKAPER/EIENDOMSINVESTERINGER

MOBO EIENDOM AS

Selskapet er et heleid datterselskap av MOBO, og skal brukes som MOBOs utbyggingsselskap.

ROMSDALSGATA 8-10 EIENDOM AS

MOBO er medeier i Romsdalsgata 8-10 Eiendom AS sammen med Ingeniørfirmaet Hammerø & Storvik AS og G-H Invest AS. Selskapet eier tomter i Romsdalsgata 8 og 10. MOBO eier 1/3 av selskapet.

EIKREM UTBYGGING AS

MOBO har sammen med Berg-Invest AS, Torbjørn Torske Prosjektutvikling AS, Puls Eiendom AS og Hamnegata 47 ANS eierandel i Eikrem Utbygging AS som skal stå for utbyggingen på Eikrem. MOBO eier 16,67% av selskapet.

MOLDE UTVIKLING AS

Selskapet eies med en tredjedel hver av MOBO, Angvik Areal AS og Planor Bolig AS. Selskapet skal erverve, eie og utvikle bolig- og næringsseidommer, og har kjøpt 2 eiendommer på Gørvelplassen.

ELVEGATA 9-11 AS

MOBO eier 50% av selskapet. Den andre halvparten eies av Planor Bolig AS.

BORÅSVEGEN TERRASSE AS

MOBO eide 50% av selskapet. Den andre halvparten var eid av EBIT AS. Selskapet ble avviklet i 2018.

SLINNINGSDODEN BOLIGER AS

Slinningsodden Boliger AS eies med 1/3 hver av MOBO, Sverre Roald AS og Steinar Trygstad Eiendom AS. Tomtene på Slinningsodden er solgt, og selskapet vil bli avviklet i 2019.

HAUKÅS PANORAMA AS

Haukås Panorama AS eies av Fræna Kysteiendom AS og MOBO med 50% hver. Fræna Kysteiendom AS og MOBO har inngått avtale om utbygging av boligfelt i Haukås Øvre i Elnesvågen i regi av Haukås Panorama AS.

MOBO EIENDOMSSERVICE AS

MOBO Eiendomsservice AS ble etablert i 2017 for å videreføre de tjenestene som Sameiet MOBO Servicesentral hadde gitt til bolig-selskaper. MOBO Eiendomsservice AS eies av MOBO.

MOBARN

Mobarn består av 12 barnehager med 735 barn i hel eller delt plass. Det er 252 ansatte i Mobarns barnehager. Med vikarer blir det avlønnet 288 personer hver måned i Mobarn. MOBO har arbeidet med opptak, lønnsarbeid og forretningsførsel for Mobarn. MOBO utfører også de samme oppgavene for Mårskrenten barnehage som eies av Mårskrenten Borettslag. MOBOs direktør er daglig leder i Mobarn, og MOBO har et styremedlem i Mobarn.

NBBL

MOBO er andelseier i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), som er boligbyggelagenes bransjeorganisasjon.

GARANTI EIENDOMSMEGLING NORGE AS

GARANTI Eiendomsmegling Norge AS er en meglerkjede eid av 13 boligbyggelag med 16 kontorer. Kjeden har som formål å utvikle og eie et felles markedsførings- og salgskonsept for medlemmene, samt å markedsføre boligbyggelagenes eiendomsmeglervirksomhet.

BBL DIGITAL AS

BBL Digital eies av de boligbyggelagene som benytter datasystemet Hårfagre. BBL Digital har driftsansvaret for Hårfagre-systemet på vegne av boligbyggelagene.



Stiftelsen Molde og Omegn Pensjonistboliger eier bygget i Mekvegen 13. De har bedt MOBO vurdere ombygging av ledig etasje til pensjonistleiligheter.



GARANTI Eiendomsmegling er en del av MOBO. Ca 60 % av de som eier bolig i tilknytt borettslag benytter GARANTI Eiendomsmegling.



Det er travle dager for vaktmestrene i MOBO Eiendomsservice AS. Utearealer og hager skal gjøres klare til varme sommerdager på oppdrag fra både boligselskap og privatpersoner. I tillegg er de også behjelpelige med det du måtte trenge av vaktmester-, faste renholds- og vedlikeholdstjenester.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

MOBO er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid [Internkontrollforskriften]. MOBO forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligbyggelag. Også borettslag og boligsameier er å anse som virksomheter i lovens forstand og omfattes av internkontrollforskriften for fellesområdene. MOBO påtar seg oppdrag for boligselskapene innenfor dette området i samråd med styrene i det enkelte selskap.

MOBO har HMS-system gjennom Lettstyrt AS.

MOBO gjennomfører arbeidsmiljøundersøkelser og medarbeider-samtaler. Sykefraværet i MOBO var i 2018 på 2% (6,5% i 2017). Det ble ikke registrert personskader i MOBO i 2018.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPE

Årsregnskapet er avgitt under forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligbyggelagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FINANSIELL RISIKO I SELSKAPET

MOBOs forvaltningskundemasse er bredt og variert sammensatt, og MOBO opererer i tillegg innenfor flere forretningsområder (bygging og eiendomsmegling). Det foreligger derfor ikke noe betydelig

tapsrisiko og kredittrisiko. Selskapet har verken omsetning eller kostnader i utenlandsk valuta, og har således heller ingen valuta-risiko. Selskapet vurderer likviditeten som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likvidetsrisikoen.

RISIKOSTYRING

MOBOs virksomhet innen regnskapsføring og eiendomsmegling er konsesjonspliktig og er underlagt egen forskrift for risikostyring og internkontroll.

Styret vurderer MOBOs finansielle risiko, herunder den likviditetsmessige risikoen, til å være moderat.

Styret vurderer MOBOs internkontroll til å være tilfredsstillende.

PENSJON

MOBO har innskuddsbasert pensjonsordning, men 3 arbeidstakere har ytelsespensjon.

SLUTTORD

Boligmarkedet i Molde har også i 2018 vært krevende. Det har vært mange boliger til salgs og sammen med mange nyboliger, har dette påvirket prisutviklingen i vårt område.

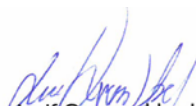
Det arbeides kontinuerlig for å forbedre forvaltningstjenestene som MOBO tilbyr boligselskapene. Utvikling av styreportalen er spesielt viktig. Det er også igangsatt et arbeid for omorganisering av MOBOs eiendomsmeglervirksomhet.

Regnskapet viser et
årsresultat på
kr 16 233.

Styret foreslår
følgende
disponering

Avsetning til MOBO-fondet kr 0
Avsetning til annen egenkapital kr 16 233

Molde, 11. april 2019


Leif Sverre Hoel
Styreleder

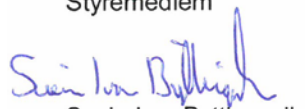

Marit Moe Rasmussen
Styremedlem


Kristin Hammarbäch
Styremedlem


Sidsel Pauline Rykhous
Styremedlem


Terje Aunan
Styremedlem


Paul Steinar Valle
Styremedlem


Svein Ivar Byttingsvik
Styremedlem


Rolf Eidsæter
Administrerende direktør

RESULTATREGNSKAP 2018

	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Tekniske tjenester		3 338 137	4 344 314
Forvaltningstjenester		15 597 467	14 653 608
Meglertjenester		7 615 836	5 986 225
Medlemsinntekter		1 618 425	1 578 825
Annen driftsinntekt		1 681 186	1 505 637
Sum driftsinntekter		29 851 051	28 068 608
Direkte kostnader vedrørende tjenestesalg		3 577 335	2 788 571
Lønnskostnad	2	18 746 344	16 338 033
Avskrivning på driftsmidler	3	379 900	379 900
Annen driftskostnad	2, 3	7 996 100	6 104 820
Sum driftskostnader		30 699 679	25 611 324
Driftsresultat		-848 628	2 457 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	1 631 000	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		34 738	34 738
Annen finansinntekt		558 588	498 650
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	1 133 000	400 000
Annen finanskostnad		163 585	175 142
Resultat av finansposter		927 741	-41 754
Ordinært resultat før skattekostnad		79 113	2 415 530
Skattekostnad på ordinært resultat	8	62 880	458 991
Årsresultat		16 233	1 956 539
Anvendelse			
Avsatt til MOBO-fondet	9	0	240 000
Avsatt til annen egenkapital	9	16 233	1 716 539
Sum anvendelse		16 233	1 956 539

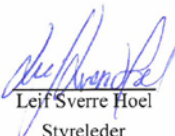
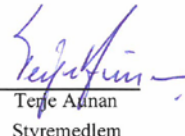
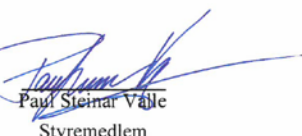
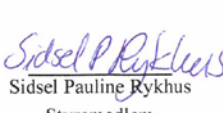
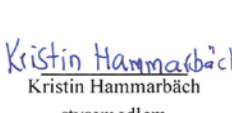
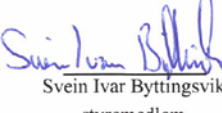
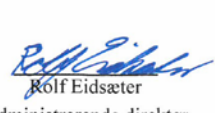
BALANSE 2018

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 10	7 972 797	8 352 697
Sum varige driftsmidler		7 972 797	8 352 697
Investeringer i datterselskap	4	60 000	60 000
Lån til foretak i samme konsern	4, 6	8 338 208	12 041 917
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 10	4 866 936	5 162 011
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	13 875 165	14 255 030
Investeringer i aksjer og andeler	5	375 831	375 831
Sum finansielle anleggsmidler		27 516 140	31 894 789
Sum anleggsmidler		35 488 937	40 247 486

Omløpsmidler	Note	2018	2017
Fordringer			
Kundefordringer		3 495 494	2 575 940
Fordringer andelseiere		227 669	196 899
Kundefordringer forvaltningsklienter		4 284	3 213
Andre fordringer	2, 4, 7	7 209 479	4 196 767
Sum fordringer		10 936 926	6 972 819
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	11 222 270	9 655 793
Sum omløpsmidler		22 159 197	16 628 612
Sum eiendeler		57 648 133	56 876 097

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	4 379 550	4 256 750
Sum innskutt egenkapital		4 379 550	4 256 750
Opptjent egenkapital			
MOBO-fondet	9	1 016 938	1 000 000
Annen egenkapital	9	31 822 555	31 806 322
Sum opptjent egenkapital		32 839 492	32 806 322
Sum egenkapital		37 219 042	37 063 072
Gjeld			
Pensjonsforpliktelser	2	0	647 758
Sum avsetning for forpliktelser		0	647 758
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	14 427 711	14 832 071
Sum langsiktig gjeld		14 427 711	14 832 071
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 558 665	398 467
Betalbar skatt	8	62 880	458 991
Skattetrekk og andre trekk		2 027 715	1 567 232
Annen kortsiktig gjeld		2 352 120	1 908 505
Sum kortsiktig gjeld		6 001 380	4 333 196
Sum gjeld		20 429 091	19 813 025
Sum egenkapital og gjeld		57 648 133	56 876 097

Molde, 11. april 2019

 Leif Sverre Hoel Styreleder	 Terje Aunan Styremedlem	 Marit Moe Rasmussen Styremedlem	 Paul Steinar Våle Styremedlem
 Sidsel Pauline Rykhus Styremedlem	 Kristin Hammarbäck styremedlem	 Svein Ivar Bytingsvik styremedlem	 Rolf Eidsæter Administrerende direktør

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med lov om boligbyggelag, forskrift om årsoppgjør i boligbyggelag og borettslag, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende regnskapsprinsipper, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner.

INNTEKTSFØRINGS- OG KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKT

– sammenstilling

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Kontingenter inntektsføres i kontingentsperioden.

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

FINANSIELLE EIENDELER

Med datterselskap menes selskap der selskapet normalt har en eierandel på over 50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse. Datterselskap innarbeides etter kostmetoden.

Selskapets investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter, samt selskaper innen boligsamvirke og øvrige aksjer er klassifisert som anleggsmidler og bokført til kostpris. Desom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke antas å være forbigående, er aksjene nedskrevet.

FORDRINGER

Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

PENSJONSFORPLIKTELSE OG PENSJONSKOSTNAD

Innskuddspensjonsordning

Møre og Romsdal Boligbyggelag endret pensjonsordning fra ytelse til innskudd med virkning fra 1. juli 2015 for sine ansatte. Ved innskuddsbasert pensjonsordning er selskapets forpliktelse overfor de ansatte å yte et avtalt innskudd til den enkeltes pensjonssparing og dette gjøres ved innskudd til et forsikrings-selskap. Selskapet har ikke noen ytterligere betalingsforpliktelse eller risiko utover å innbetale det årlige innskuddet. Det er ingen avsetning for fremtidig pensjonsansvar i denne ordningen. Innbetaling til innskuddsbasert pensjonsordning blir kostnadsført direkte under lønnskostnader.

Ytelsesbasert pensjonsordning

Selskapets ytelsesbaserte pensjonsordning for ansatte ble avvirket fra 1. juli 2015 foruten 3 ansatte over 55 år som fortsatt har ytelsespensjon. Selskapet har i 2016 valgt å endre regnskapsprinsipp og balanseføre pensjonsforpliktelsen, det vises til pensjonsnote og egenkapitalnote. Pensjonsforpliktelsen er regnskapsført i hht NRS 6 på grunnlag av beregninger foretatt av aktuar.

Utsatt skatt og skattekostnad

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % i 2018 mot 23% i 2017 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til god regnskapsskikk for små foretak.

I tillegg til skatt på inntekt betaler selskapet formuesskatt av netto skattemessig formue. Formuesskatten er klassifisert som betalbar skatt.

Note 2 Lønnskostnader/Antall ansatte/Godtgjørelser/Lån til ansatte/Pensjoner m.m.

Lønnskostnader mm.	2018	2017
Lønninger og honorarer	14 634 631	13 103 222
Folketrygdavgift	2 414 344	2 108 588
Pensjonskostnader	861 616	554 446
Andre personalkostnader	835 752	571 777
Lønnskostnader	18 746 343	16 338 033
Gjennomsnittlig antall årsverk	21	20
Godtgjørelser (i kroner)	Daglig leder	Styret
Lønn	1 084 358	280 000
Annen godtgjørelse	33 471	
Ytelser til pensjonsforpliktelser inkl. engangspremier	263 404	

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. MOBO endret pensjonsordning fra ytelse til innskudd med virkning fra 1. juli 2015. Den nye innskuddsordningen har 7% sparing av lønn mellom 0–12G og et tillegg på 18.1% av lønn mellom 7,1–12 G.

3 arbeidstakere over 55 år fortsetter i ordningen med ytelsesbasert pensjon. Selskapet er også innmeldt i LO/NHO ordningen. I 2016 har selskapet valgt å balanseføre ytelsespensjonen og effekten av implementeringen er ført direkte mot egenkapitalen i tråd med regnskapsstandard for pensjon.

Selskapet har forsikrede pensjonsforpliktelser. Ordningen omfatter 3 ansatte pr 31.12.2018.

Det er ingen avtale om bonus til daglig leder eller styret ved opphør eller endring av ansettelsesforhold eller verv.

	2018	2017
Pensjonsforpliktelse (brutto)	-17 639 021	-16 462 758
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	1 080 441	0
Pensjonsmidler (markedsverdi)	17 156 000	15 815 000
Balanseførte midler/(forpliktelser) inkl. AGA	597 420	-647 758

Årets pensjonskostnad		
Driftskostnader	487 513	991 708
Finanskostnader	-112 063	-1 093 554
Netto resultatført pensjonskostnad ytelsesordning	375 450	-101 846

Forutsetninger		
Diskonteringsrente	2,4	2,4
Forventet avkastning pensjonsmidler	4,1	4,1
Årlig forventet lønnsvekst	2,5	2,5
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,5	0,5
Årlig forventet G-regulering	2,3	2,3
Arbeidsgiveravgift	14,1	14,1

Revisor (beløpene er ekskl. mva.)	2018
Lovpålagt revisjon inkl teknisk bistand utarbeidelse regnskap og noter	77 000
Andre attestasjonstjenester	40 170
Utarbeidelse av regnskap og ligningspapir	23 300
Andre tjenester utenfor revisjon	19 500
Sum	159 970

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Leiligheter	Tomt	Eiendom	2018 Sum	2017 Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 210 000	2 280 000	10 258 229	16 748 229	16 748 229
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	4 210 000	2 280 000	10 258 229	16 748 229	16 748 229
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	8 775 432	8 775 432	8 395 532
Balanseført verdi 31.12	4 210 000	2 280 000	1 482 797	7 972 797	8 352 697

Avskrivninger	0	0	379 900	379 900	379 900
Økonomisk levetid			Inntil 25 år		
Avskrivningsplan			Lineær		

Selskapet har i 2018 utført fasaderehabilitering på bygget som er kostnadsført under andre driftskostnader med kr 1 900 512. Inkludert i dette beløpet ligger et tilskudd fra Kulturminnefondet på kr 465 000 som går til fradrag på kostnadene.

Note 4 Datterselskap

Selskap	Mobo Eiendom AS	Mobo Eiendomsservice AS
Formelle opplysninger	29.10.2012	26.04.2017
Anskaffelsestidspunkt	Molde	Molde
Forretningskontor	100%	100%
Eierandel	100%	100%
Stemmeandel		
Opplysninger relatert til anskaffelsestidspunkt		
Anskaffelseskost	30 000	30 000
Metode	Kost	Kost
Opplysninger relatert til årets tall		
Egenkapital 31.12.2017	3 833 064	-223 622
+/- Andel årets resultat	5 417 721	-122 623
- Avgitt konsernbidrag	-1 549 240	0
+ Mottatt konsernbidrag	0	381 000
Egenkapital 31.12.17	7 701 546	34 756
Bokført verdi i morselskapet	30 000	30 000



Transaksjoner mellom selskapet og datterselskaper utgjør kr 1 716 270 for 2018.

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra Mobo Eiendom AS på kr 1 631 000 pr 31.12.2018.

Lån til datterselskaper utgjør kr 9 138 208 pr 31.12.2018.

Note 5 Aksjer og andeler i andre selskap

	Antall	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Anleggsmidler:			
Romsdalsgata 8–10 Eiendom AS	50	50 000	50 000
Molde Utvikling AS	66 000	5 857 406	2 057 406
Slinningsodden Boliger AS	35	39 075	0
Haukås Panorama AS	50	56 000	56 000
Elvegata 9–11 AS	150	156 000	156 000
Eikrem Utbygging AS	2 430	2 547 530	2 547 530
Investeringer i tilknyttede selskap og fellekontrollerte virksomheter		8 706 011	4 866 936
NBBL AL	1	1	1
Mobarn AL	6	6 300	6 300
Garanti Eiendomsmegler Norge AS	1	42 530	42 530
BBL Datakompetanse AS	1	25 000	25 000
BBL Partner AS	6	300 000	300 000
Molde Sentrum AS	2	2 000	2 000
Investeringer i aksjer og andeler		375 831	375 831

Aksjene i Molde Utvikling AS er nedskrevet med kr 200 000 i 2018 og aksjene i Slinningsodden Boliger er nedskrevet til kr 0.

Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap	Romsdalsgata 8–10 Eiendom AS Molde	Slinningsodden Boliger AS Molde	Molde Utvikling AS Molde
Forretningskontor			
Eierandel	33,33 %	33,33 %	33,33 %
Andel av stemmeberettiget kapital	33,33 %	33,33 %	33,33 %
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	-463 179	-2 743 523	6 164 508
Resultat ifølge siste årsregnskap	-796	-906 988	-512 523
Lån til selskapet	3 313 148	933 000	2 426 348
Selskap	Haukås Panorama AS Molde	Eikrem Utbygging AS Molde	Elvegt. 9–11 AS Molde
Forretningskontor			
Eierandel	50 %	16,67 %	50 %
Andel av stemmeberettiget kapital	50 %	16,67 %	50 %
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	-2 465 674		1 360 037
Resultat ifølge siste årsregnskap	-222 446		35 643
Lån til selskapet	5 050 669	3 785 000	300 000

Selskapet har ytt lån med til sammen kr 15 808 165, se spesifikasjon under hvert selskap over. Lånene er til sammen nedskrevet med kr 1 933 000, hvorav årets nedskrivning utgjør kr 933 000.

Note 6 Langsiktige fordringer

Balanseført verdi av fordringer med forfall senere enn ett år:	31.12.2018	31.12.2017
Lån til tilknyttet og felleskontrollert virksomhet, se note 5	13 875 165	14 255 030
Lån til datterselskap	8 338 208	12 041 017

Note 7 Bundne midler

	31.12.2018	31.12.2017
Bundne midler		
Bundet til skyldig skattetrekk	673 813	640 701
Klientmidler	8 408 051	5 109 766
Foretakets klientansvar	-8 408 051	-5 109 766
Netto klientmidler	0	0

Note 8 Skatt

	2018	2017	
Årets skattekostnad			
Betalbar skatt på årets resultat	0	396 245	
Betalbar skatt på nettoformue 0, 15%	62 880	62 746	
Årets totale skattekostnad	62 880	458 991	
Betalbar skatt fremkommer slik:			
Ordinært resultat før skattekostnad	79 113	2 415 530	
Permanente forskjeller	-612 022	318 475	
Endring midlertidige forskjeller	-1 098 593	-1 082 983	
Mottatt konsernbidrag	1 631 000	0	
Underskudd til fremføring	502	0	
Grunnlag betalbar skatt	0	1 651 022	
Skatt 23% / 24%	0	396 245	
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skattefordel:	2018	2017	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Anleggsmidler	-4 100 272	-3 953 687	146 585
Omløpsmidler	-60 000	-60 000	0
Pensjonsforpliktelse	0	-647 758	-647 758
Pensjonsmidler	597 420	0	-597 420
Underskudd til fremføring	-502	0	502
Sum	-3 563 354	-4 661 445	-1 098 091
Utsatt skattefordel	-783 938	-1 072 132	

Utsatt skattefordel er ikke medtatt i balansen i henhold til unntaksreglene for små foretak.

Note 9 Egenkapital

	Andelskapital	MOBO-fondet	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.18	4 256 750	1 000 000	31 806 322	37 063 072
Andelskapital nye medlemmer	122 800			122 800
Tilbeholdte midler MOBO-fondet		16 938		16 938
Årsresultat			16 233	16 233
Egenkapital 31.12.17	4 379 550	1 016 938	31 822 555	37 219 042

Note 10 Pantstillelser og garantiansvar

	31.12.2018	31.12.2017
Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 427 711	14 832 071
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:		
Tomter, bygninger ol.	7 972 797	8 352 697
Aksjer	2 547 530	2 547 530
Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 650 000	2 850 000
Garantiforpliktelser:	31.12.2018	31.12.2017
Slinningsodden Boliger AS	1 000 000	1 000 000
Haukås Panorama AS	500 000	500 000
Mobo Eiendom AS	4 675 000	4 675 000
Eikrem Utbygging AS	3 333 000	3 333 000
Sum pr 31.12	9 508 000	9 508 000

REVISORS BERETNING 2018



KPMG AS
Øvre veg 30
6415 Molde

Telephone +47 04063
Fax +47 71 20 27 27
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Møre og Romsdal Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Møre og Romsdal Boligbyggelags årsregnskap som viser et overskudd på kr 16 233. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi en revisjonsberetning

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knørvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Molde, 12. april 2019
KPMG AS

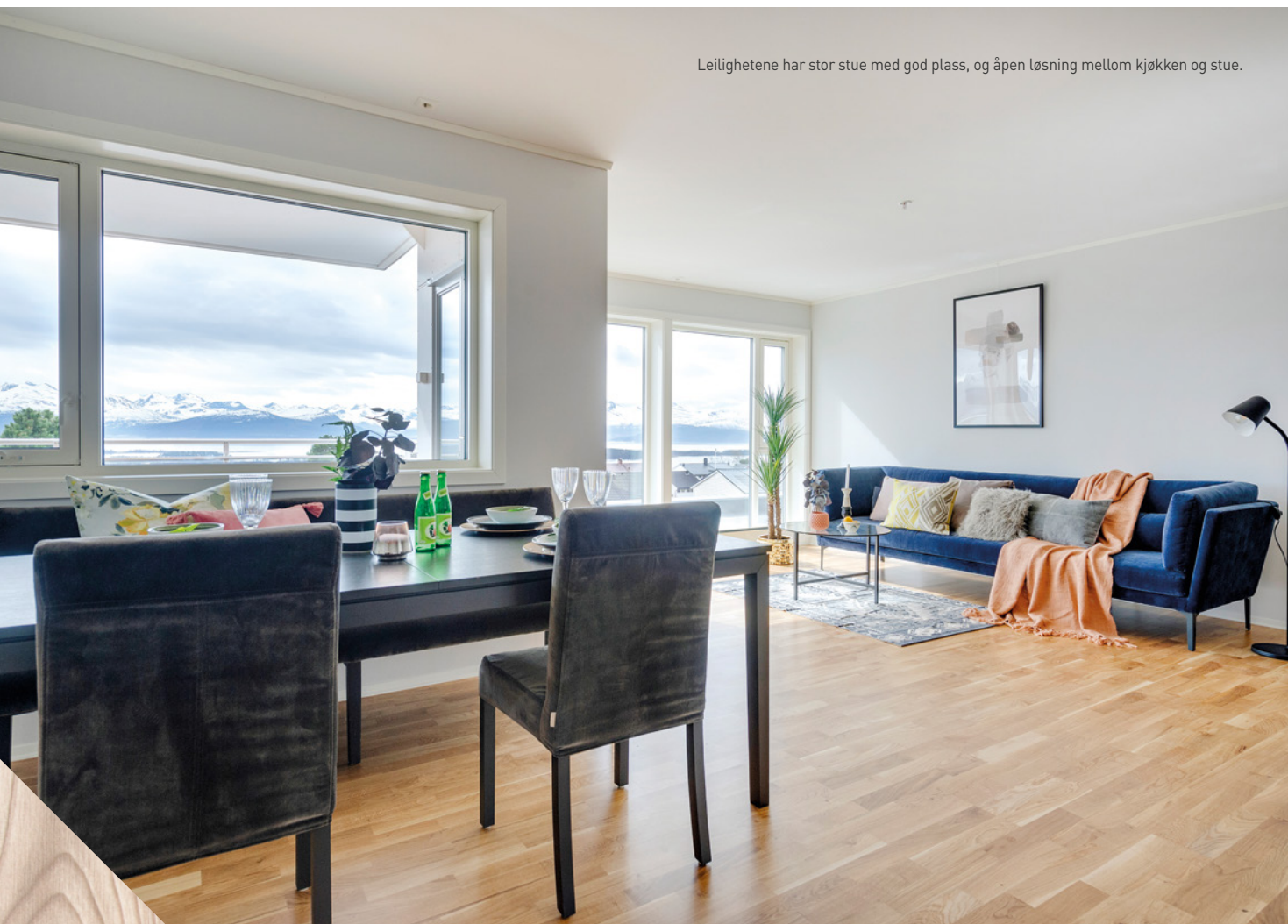
Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Solbakken 37 med 17 leiligheter var innflyttingsklart våren 2018.



Leilighetene har stor stue med god plass, og åpen løsning mellom kjøkken og stue.



Solbakken 37 ligger fint til i Molde med flott utsikt fra alle etasjer, og de store vindusflatene og glass på verandaen gjør at man kan nyte Moldepanoramaet også når man sitter i stuen. Herfra er det kort vei til busstopp og butikk, gangavstand til sentrum og kort vei til marka.





MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG

- DIN BOLIGFORVALTER

- ØKONOMI OG FORVALTNING
- TEKNISK AVDELING
- EIENDOMSMEGLING
- ADMINISTRASJON
- VAKTMESTERSENTRAL



71 25 93 00
mobo@mobo.no
www.mobo.no

Besøksadresse:
Strandgata 5,
6415 Molde

Postadresse:
Postboks 2036,
6402 Molde

— TID TIL Å LEVE —

